

Tribunale di Milano

PROCEDURE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

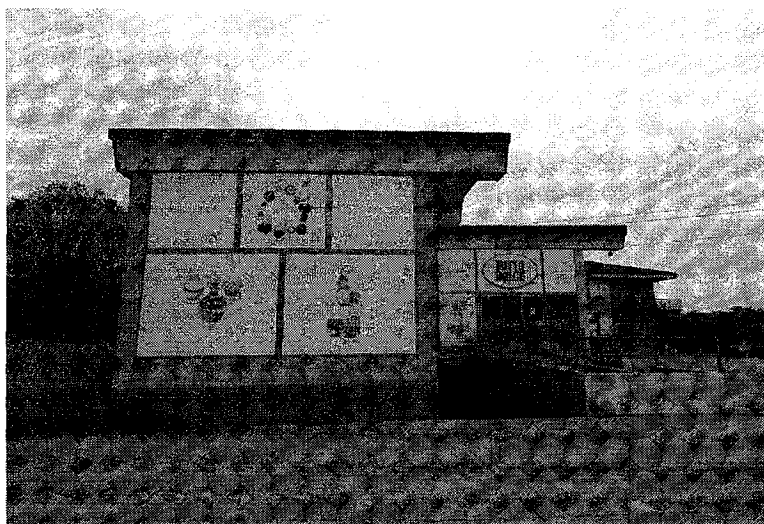
R.G.E. 969/21 - R.G.E. 1261/21

(non riunite)

Intervenuti: -----

Giudice della procedura: **dott.ssa Marianna GALIOTO**

Custode: **avv. Giovanni Antonio SANTORO**



RELAZIONE DI STIMA

LOTTO UNICO:

Porzione di capannone commerciale con annesso deposito

siti in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

INDICE SINTETICO

Dati Catastali (ved. anche allegato 2):

Lotto n.1) - UNICO

Beni in MAGENTA (MI): corso EUROPA, 90

Porzione di capannone: **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 3 - Categoria D/8;**

Stato occupativo: immobile in locazione con contratto registrato in data 10-6-2021 e dunque anteriore al pignoramento (ved. **allegati 10.n**): **canone ritenuto congruo** dunque l'immobile pignorato è da ritenersi **occupato** fatto salvo parere dell'ill.ma S.V.

Proprietaria:

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da libero: Euro 407.000,00.=

Prezzo della quota di 1/1 di proprietà da occupato: Euro 285.000,00.= arrotondato.

(segue)

LOTTO UNICO:

Porzione di CAPANNONE Commerciale

MAGENTA (MI): corso Europa, 90

1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI – allegato 2)

LOTTO UNICO

1.1. Descrizione catastale dei beni (ved. anche allegato 2)):

Comune di MAGENTA (MI): corso Europa, 90

Porzione di capannone ai piani rialzato e seminterrato, il tutto contraddistinto al N.C.E.U. del Comune di MAGENTA (MI) come segue:

- **Foglio 3, Mappale 14, Subalterno 3**, CORSO EUROPA n. 90 piano: T-S1, **Categoria D/8** (Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni), Classe -, Consistenza vani -, Superficie Catastale -, Totale Escluse aree scoperte -, Rendita Euro 4.627,45.

Coerenze in un sol corpo da Nord in senso orario e per entrambi i piani(*): porzione di capannone stesso mappale 14, cortile stesso mappale 14 sui restanti lati.

Attualmente intestato a:

- *(omissis)* – Proprietà per 1/1.

In base alle seguenti denunce e/o variazioni catastali:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/12/2014 protocollo n. MI0767353 in atti dal 23/12/2014 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 295552.1/2014);
- VARIAZIONE del 30/10/1998 in atti dal 30/10/1998 ESATTA IDENTIFICAZIONE GRAFICA (n. 225072.1/1998);
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/10/1998 in atti dal 16/10/1998 (n. 234431.1/1998);
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/11/1992 in atti dal 16/10/1998 (n. 296501/1995);
- VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO;
- CLASSAMENTO AUTOMATICO del 07/10/1985 in atti dal 14/09/1990 (n. 11/1985);
- Impianto meccanografico del 30/06/1987.

* * * * *

Salvo errori e come in fatto ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

(*) Coerenze così come derivanti, tra l'altro, dall'ultima planimetria catastale in atti presentata e da quanto rappresentato nell'estratto di mappa catastale, tutti allegati al presente elaborato peritale.

* * * * *

1.2. Quote e tipologia del diritto pignorato:

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Eventuali discrepanze con l'identificazione catastale del bene di cui all'atto di pignoramento e alla nota di trascrizione: nulla da segnalare.

* * * * *

2 DESCRIZIONE DEI BENI

2.1 Descrizione sommaria del quartiere e zona

In Comune di Magenta (MI);

Fascia/zona: periferica.

Principali collegamenti pubblici: assenti.

Collegamento alla rete autostradale: comodo.

2.2 Caratteristiche descrittive (ved. anche allegato 3) Documentazione fotografica.

Trattasi di porzione di capannone a pianta rettangolare con una porzione in avancorpo posto al piano rialzato – a quota ca + ml. 1,20 dal cortile e dunque raggiungibile al piano tramite piccola scaletta o rampa per disabili.

Risulta costruito alla fine degli anni '70 del secolo scorso con sistema misto in calcestruzzo armato tradizionale ed in parte prefabbricato.

Le finiture sono tipiche dei capannoni di tale epoca.

Esternamente le parti in cemento faccia a vista sono tinteggiate prevalentemente color ocra ed i serramenti sono in alluminio anodizzato.

Sono presenti tamponamenti in PVC.

Internamente la parte ove si svolge l'attività di vendita bomboniere ed affini è stata più recentemente rifinita con piastrelle ceramiche a pavimento per ciò che concerne la parte di accesso al pubblico ed il retro destinato ad uffici mentre il retro destinato a magazzino ha pavimento in battuto di cemento.

La zona degli uffici non ha finestre e dunque solo luce artificiale con divisione degli uffici con pareti mobili.

Sul retro – magazzino – è presente un servizio igienico con finiture essenziali.

Il magazzino al piano sottostante è in finitura grezza cemento a vista con pavimento in battuto di cemento.

Al piano rialzato l'altezza netta interna è pari a ca ml. 4,20 mentre al piano seminterrato è pari ca a ml. 2,50.

Nonostante la vetustà dell'immobile (ca 40 anni) come si evince dalle fotografie allegate lo stato di manutenzione è buono.

L'accesso all'area cortilizia antistante è possibile solo con automezzo privato.

Caratteristiche descrittive interne:

Ved. più sopra.

2.3 Breve descrizione della zona - (allegato 4)

Periferica agricola/artigianale.

2.4 Certificazioni energetiche:

Risulta APE registrato – Classe C - allegato 12);

2.5 Certificazioni di conformità degli impianti

Non reperite;

Certificazioni di idoneità statica

Non reperita;

3 STATO OCCUPATIVO (ved. allegati 10.n)

3.1 Detenzione del bene:

Dal sopralluogo – 21-4-2022 - è emerso che l'immobile è utilizzato a centro vendita confetti ed altro materiale per cerimonie, feste, etc..

In base al riferimento dell'Agenzia delle Entrate del 23-5-2022 i beni *de quo* risulta gravato da **contratto d'affitto in corso** per LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO registrato in data 1-6-2021 (dunque in data anteriore al pignoramento) con durata dal 1-6-2021 al 31-5-2027; il canone annuo è pari ad Euro 36.000,00/anno. La prima scadenza è fissata al 31-5-2027 rinnovabile.

Il canone è ritenuto congruo.

3.2 Esistenza contratti di locazione

Ved. più sopra.

4 PROVENIENZA – allegati 9)n.

4.1 Attuale proprietaria:

Allegati 9.1.1) e 9.1.2):

(omissis) – Proprietà per 1/1.

Si allega visura camerale ordinaria – allegato 11)

In base ad atto di fusione societaria

4.2 Precedenti proprietari:

Allegato 9.2):

Atto di trasferimento sede sociale

4.3 Precedenti proprietari – ante ventennio:

Allegato 9.3.1) e 9.3.2):

Atto di conferimento in società

Si allegano per eventuali approfondimenti anche la denuncia di successione contro (*omissis*) (allegato 9.4) - e l'originario **atto di acquisto del terreno** su cui sono stati edificati, tra altri, i beni *de quo* – atto Notaio G. Mocchi di Abbiategrasso in data 7-3-1971 Rep. 20541(allegato 9.5).

5 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI – allegati 1)n.

Nel ventennio anteriore al **pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 969/2021, trascritto in data 31-8-2021 ai nn. 17386/11894** ed al **successivo pignoramento** di cui alla **procedura esecutiva immobiliare RGE 1261/2021, trascritto in data 10-1-2022 ai nn.158/127**, i beni immobili in oggetto **risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli**, iscritte e/o trascritte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, **così come risulta dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della L. n. 302/1998** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Perugia il 5-10-2021 dal **Notaio dott. Niccolò Tiecco di Perugia** depositato sul PCT in data 11-10-2021 (per **RGE 969/2021**) nonché dalla **CERTIFICAZIONE NOTARILE AI SENSI DELL'ART. 567 C.P.C.** reperita dalla scrivente sul Portale del Processo Civile Telematico P.C.T. rilasciata a Napoli il 3-2-2022 dal Notaio Maria LANDOLFO in Napoli depositato sul PCT in data 14-2-2022 (per **RGE 1261/2021**) **nonché dalle ulteriori ispezioni** telematiche ipotecarie di aggiornamento effettuate dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di PAVIA - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, come da documenti che si allegano, **riportate in ordine cronologico di presentazione:**

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

. Domande giudiziali o altre trascrizioni

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Misure Penali

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Convenzioni matrimoniali, provv. d'assegnazione casa coniugale, diritto di abitazione del coniuge superstite

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

. Atti di asservimento urbanistico trascritti, convenzioni edilizie

Non ne risultano trascritte nel ventennio in esame.

• **Altre limitazioni d'uso:**

Si richiama tutto quanto direttamente e indirettamente contenuto nei titoli di acquisto anche ultraventennali il cui contenuto è da ritenersi qui integralmente trascritto;

Si richiamano inoltre tutti i vincoli e le limitazioni di carattere amministrativo, anche culturale, ambientale, paesaggistico, civilistico e di tutela in generale cui il compendio in esame nel suo complesso è assoggettato per legge, ancorché qui non direttamente richiamati.

In particolare si richiama il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica qui **allegato 13**).

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati/annotati di restrizione a cura e spese della procedura

5.2.1 Iscrizioni

1) Iscrizione ipoteca volontaria

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

2) Iscrizione ipoteca volontaria

Grava anche su altri beni della presente procedura esecutiva.

5.2.2. Pignoramenti

3) Trascrizione pignoramento

4) Trascrizione pignoramento

Grava anche su altri beni delle presenti procedure esecutive.

5.3 Altre trascrizioni

Non ne risultano nel ventennio in esame.

5.5 Eventuali note/osservazioni:

Nulla da segnalare

6 CONDOMINIO – allegati --

Il Condominio amministrato da: non risulta costituito condominio.

Millesimi di pertinenza dell'immobile pignorato:-----

Millesimi di riscaldamento:-----

6.1 **Spese di gestione condominiale:**-----

6.3 **Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** -----

6.4 **Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** parziale

7 VERIFICA URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE – allegati 14.n)

Regolarità edilizia – allegati 14.n).

7.1 Il Comune di Magenta, su richiesta di visura della scrivente, ha sottoposto alla visura n. 10 fascicoli edilizi relative alle costruzioni di tutto il lotto Mappale 14 e da cui si evincono le seguenti pratiche edilizie relative alla presente porzione.

Pratiche per la costruzione del fabbricato:

1. **Pratica Edilizia n. 181/77 – Concessione Edilizia n. 31/78** – rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 3 febbraio 1978 **per ampliamento capannone industriale al piano terreno - allegato 14.2)**;

2. **Pratica Edilizia n. 181/77 VARIANTE – Concessione Edilizia n. 119/80** – rilasciata dall'Assessore delegato dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 20 Giugno

1980 per formazione piano seminterrato - allegato 14.3);

3. Pratica Edilizia n. 130/85 – Concessione Edilizia n. 113/85 – rilasciata dal Sindaco del Comune di Magenta ai signori (*omissis*) in data 12 Giugno 1985 per ampliamento piano seminterrato e cambio di destinazione d'uso - allegato 14.6);

* * * * *

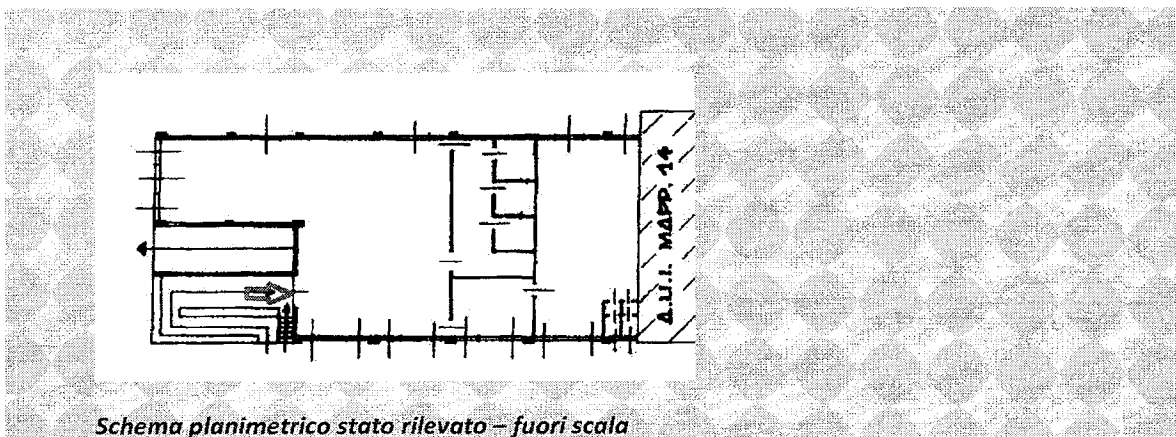
Con stretto riferimento alla sola suddetta unità **Sub. 3** oggetto, tra altri beni, dei pignoramenti in esame, effettuati rilievi a campione dello stato dei luoghi (quindi con i conseguenti limiti e relativi al numero di misurazioni effettuate) e confrontate dette risultanze con le misure riportate negli allegati grafici dell'ultima pratica edilizia sopraelencata – **allegato 14.6**) - si rileva una generale corrispondenza tra quanto ivi rappresentato e dette misure.

* * * * *

Vi sono lievi differenze comportanti complessivamente una minor superficie coperta rispetto a quella suo tempo assentita (fatte salve misurazioni più puntuali) in considerazione dei conteggi riportati nella pratica edilizia e dunque la scrivente ritiene dette differenze non influenti sull'ammissibilità edilizia ed urbanistica del bene come al tempo autorizzato.

Da segnalare che le finestre sono state successivamente chiuse da pannellature in PVC senza che ne sia stata reperita l'autorizzazione.

Confrontando la planimetria di progetto a pag. 19 dell'**allegato 14.6**) con lo schema planimetrico di seguito riportato se ne deduce inoltre che è stata realizzata una compartimentazione sia tra la zona di vendita e quella degli uffici sia con il magazzino sul retro come esemplificato nello schema planimetrico che segue:



In relazione a quanto sopra indicativamente esposto e fatti salvi ulteriori più precisi rilievi **l'immobile non risulta pienamente conforme agli elaborati comunali di progetto da ultimo presentati** ma a parere dell' scrivente regolarizzabili con una pratica edilizia a sanatoria - previo accurato rilievo dello stato di fatto - ex art. 34.2 D.P.R. 380/2001 oppure ex art 37 D.P.R. 380/2001 in base alla valutazione tecnica circa l'epoca della realizzazione delle dette differenze.

Detta procedura, per le modifiche esterne, potrà essere avviata dopo la procedura prevista dall'art. 167 c.4 D.Lgs 42/2004 essendo tutto il compendio vincolato ai sensi art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004 s.m.i suddetto.

Si esclude la possibilità di utilizzo dell'art. 6bis D.P.R. 380/2001 in quanto dette difformità sembrano risalire ad epoca meno recente.

A parte la sanzione amministrativa - non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio - occorrerà verificare la **situazione strutturale** (non avendo reperito nel fascicolo edilizio la corrispondente pratica del Genio Civile) ed **impiantistica** (anche di aer illuminazione poiché sono state chiuse tutte le finestre) e con molta probabilità intraprendere **piccoli interventi edilizi** per rendere lo stato dei luoghi idoneo appunto sia dal punto di vista igienico sia edilizio.

Ove il deposito sottostante venga usato come autorimessa, data la capienza, occorrerà munirsi di visto antincendi.

Per dette operazioni, compresa la regolarizzazione della planimetria catastale, la scrivente ritiene di poter applicare una decurtazione di Euro 50.000,00 a forfait anche in considerazione delle spese tecniche.

Si precisa che la costruzione è stata realizzata teoricamente al di fuori della fascia di rispetto stradale ma che detto "rispetto" non è stato oggetto di accertamento.

Inoltre, dalla mappa catastale risulta che al tempo non vi fossero costruzioni edilizie antistanti.

7.2 Vincoli

L'immobile *de quo* è assoggettato alle norme sulla tutela del Paesaggio – parte 3a art. 142 lett. f) D.Lgs 42/2004 e s.m.i., vincoli geologici ed idrogeologici oltre alla presenza di elettrodotto come anche risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica – qui **allegato 13**) – il cui contenuto si richiama e da intendersi qui integralmente trascritto.

Non risulta sottoposto a vincolo culturale diretto di cui alla disciplina del **D.Lgs. 42/2004**.

7.3 Conformità urbanistica:

Ved. quanto sopra detto al **punto 7.1** Regolarità edilizia.

7.4 Conformità catastale:

Le misure estratte a campione con metro laser durante il sopralluogo sono coerenti con le misure rilevate in scala dall'allegata planimetria catastale – **allegato 7**) – ancorché vi siano lievi differenze nelle misure e tuttavia manca l'indicazione del disimpegno tra la zona espositiva ed il magazzino posto sul retro. Sul punto si confronti l'**allegato 7**) suddetto con lo schema planimetrico riportato nella pagina precedente.

I costi per l'eventuale regolarizzazione si ritengono ricompresi nei costi suesposti nel precedente paragrafo (Euro 50.000,00) per la regolarità edilizia.

N.B.: La valutazione tecnica effettuata nel presente CAPITOLO n. 7 è frutto di elaborazione della scrivente in base a quanto fattole visionare dagli uffici comunali nonché in base alla propria preparazione professionale ed esperienza e pertanto le valutazioni anche giuridiche ivi contenute non possono in alcun modo reputarsi vincolanti per le pubbliche amministrazioni, i cui uffici potranno, naturalmente, condividere o meno i pareri resi dando atto che ogni eventuale onere, anche superiore, che dovesse eventualmente derivare da un'eventuale diversa posizione di detti uffici o per sopravvenute norme/interpretazioni è da ritenersi a totale ed esclusivo

carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

8 CONSISTENZA

8.1 Informazioni relative al calcolo della consistenza

Nel calcolo della **superficie commerciale** si è tenuto conto della RACCOLTA USI n. 9 del 5-1-2010 tenuta dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano - COMMISSIONE PROVINCIALE "USI" nonché dell'allegato "C" al D.P.R. n. 138/98 ragguagliando le superfici secondo le percentuali come di seguito riportate. La superficie di riferimento è stata ottenuta considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino con altri alloggi o parti comuni e al 50% nel caso contrario. I balconi vengono calcolati al 50% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, etc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 25% a seconda della loro dimensione e del relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. **Nel caso in esame il piano seminterrato si conteggia al 50% e per la quota parte dell'area di pertinenza in comune si applica un incremento del 5% a forfait.**

Destinazione	Parametro	Superficie commerciale/catastale circa	Coeff.	Superficie equivalente ca. arr.
Capannone commerciale al piano rialzato	Mq.	383,00	1	383,00
Capannone magazzino s.p.p.	Mq.	383,00	0,5	191,00
Quota 5% area esterna scoperta		574	0,05	28,00
		TOTALE		602,00

9 STIMA – allegati 15.n)

9.1 Criterio di stima

Il sottoscritto esperto, nella valutazione dei beni immobili in oggetto, ha tenuto conto dell'ubicazione territoriale, per come si sono presentati *de visu* i beni all'ispezione peritale avvenuta personalmente in data 21-4-2022 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Per esprimere il giudizio di stima, si è adottato il procedimento del confronto di mercato che risulta all'attualità il più idoneo per individuare il più probabile valore dei beni.

Il valore del bene come sopra definito, può essere considerato il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

9.2 Fonti d'informazione – allegati 15.n).

➤ **AGENZIA DELLE ENTRATE – OMI/GEPOI** (Osservatorio del Mercato Immobiliare):

2° semestre 2021 – dà quotazioni attestata tra Euro 600/750 al mq. per i magazzini commerciali in stato conservativo normale e quindi un **valore medio pari ad Euro 675/mq.– allegato 15.1.2);**

Per i Negozi dà quotazioni attestata tra Euro 950/1.300 al mq. in stato conservativo normale e quindi un **valore medio pari ad Euro 1.125/mq.– allegato 15.1.2);**

➤ **PiùPrezzi** (Camera di Commercio Milano Monza Brianza e Lodi):

Quotazioni 2° semestre 2021 attestate tra Euro 1.600/1.800 al mq. per i negozi in periferia quindi un **valore medio pari ad Euro 1.700/mq** - allegato 15.2);

I capannoni vecchi sono quotati Euro 350/450 al mq.

➤ **Borsino Immobiliare :**

Quotazioni medie ad **Euro 1.052/mq.** - (minimo Euro 944/ max Euro 1.161) per i negozi della zona e quotazioni medie ad **Euro 522/mq.** - (minimo Euro 406/ max Euro 638) per i magazzini (- allegati 15.3.3) e 15.3.4);

La scrivente ritiene che il valore parametrico da adottare sia pari ad **Euro 800,00/mq.** e ne consegue che il più probabile valore di mercato risulta il seguente:

9.3 Valutazione LOTTO Unico

Descrizione	Categoria catastale immobile	Superficie catastale	Valore mq.	Valore Complessivo
CORPO UNICO Capannone commerciale	D8	602,0	€ 800,00	€ 481.600,00
			Totale	€ 481.600,00

(segue)

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Attenendosi a quanto richiesto dalla sezione, si riporta adeguamento della stima del 5% come da prassi dovuto all'assenza di garanzia per tutti gli eventuali vizi, nonché per l'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito

• VALORE LOTTO UNICO	€ 481.600,00
•	
Riduzione del valore del 5% per assenza di garanzia per vizi :	-€ 24.080,00
• Spese di regolarizzazione amministrativa a carico dell'acquirente - indicative:	€ 50.000,00
Spese di regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente - indicative: ricomprese nel punto che precede	
Arretrati condominiali del biennio - mera somma importo medio - fatte salve verifiche puntuali e aggiornate presso l'amministratore del Condominio - solo mera somma costi biennio	
<u>Prezzo base d'asta LOTTO 1) al netto delle decurtazioni LIBERO</u>	€ 407.520,00

arrotondato € 407.000,00

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, al netto delle decurtazioni e dell'abbattimento forfettario dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità della cosa venduta nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dallo scrivente perito essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione.

10 GIUDIZIO CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

CORPO 1: il **canone è ritenuto congruo** ai sensi art. 2923 comma 3 c.c. in quanto il canone di Euro 36.000,00/anno per mq. commerciali 602 comporta un valore unitario di **Euro 4,98/mq./mese** superiore ai valori delle locazioni pari ad Euro 4,58/mq/mese derivato proporzionando le quotazioni O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate con il valore commerciale dalla scrivente assegnato – rif. **allegato 15.1.2).**

In sintesi O.M.I. assegna max. Euro /mq./mese 4,3 per magazzini commerciali con valore unitario max Euro 750/mq.

Rapportando detto valore ad Euro/mq. 800,00 ne deriva un valore **Euro/mq./mese 4,58** per il magazzino commerciale in esame.

11 GIUDIZIO DI DIVISIBILITÀ

Non divisibile.

12 VERIFICA L. 178/2021, ART. 1, COMMI 376 E SS.

Da quanto esaminato non ricorre il caso.

13. Avvertenze ulteriori:

Si richiama integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto ad essa allegato da intendersi qui integralmente trascritto come da elenco allegati in calce alla presente.

Si precisa che il valore commerciale in questa sede stimato è da considerare come il più probabile valore di mercato dell'immobile libero, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, richiamato integralmente all'interno della presente relazione tutto quanto riportato, direttamente ed indirettamente, nei titoli di provenienza dei beni.

La presente relazione è resa strettamente e limitatamente sulla scorta dei documenti depositati in atti nonché dei documenti/informazioni, anche solo verbali e/o acquisite anche via Internet da siti ritenuti attendibili dalla scrivente in relazione al mandato e di cui si allegano alla presente quelli ritenuti più opportuni e non risponde di eventuali omissioni nei riferimenti resi e/o documenti non fatti visionare dalle pubbliche amministrazioni interessate anche in relazione alle restrizioni imposte dalla normativa che regola l'accesso agli atti amministrativi della Pubblica Amministrazione - cui si rimanda - da parte dei competenti uffici pubblici in relazione al mandato.

Si demandano in ogni caso gli interessati per eventuali ulteriori approfondimenti diretti e con proprio tecnico di fiducia in relazione ai propri interessi non essendo possibile l'allegazione completa di tutto quanto qui possa essere d'interesse.

In particolare si precisa che la legittima titolarità del diritto sui beni qui esaminati in capo al debitore esecutato è stata accertata/dichiarata nella documentazione notarile/ipotecaria depositata nel fascicolo della procedura (ved. **allegati 1.3) e 1.4)** cui la scrivente ha solo provveduto agli approfondimenti richiesti dal mandato e che **la eventuale rivendita del bene acquistato all'asta sarà assoggettata alle maggiori limitazioni** – ad esempio relative alla regolarità catastale, edilizia, amministrativa, culturale, civilistica, antincendi, etc. – previste per legge nelle **compravendite ordinarie di beni immobili** e per cui gli eventuali oneri saranno ad esclusivo carico dell'eventuale acquirente all'asta dei beni.

Infine si **AVVISA** che il presente elaborato non potrà essere utilizzato se non per la finalità per cui è stato reso ed esclusivamente nell'ambito della presente procedura giudiziaria e ne è vietata ogni riproduzione in tutto o in parte se non previamente opportunamente autorizzata dall'Ente che ne conserva l'originale.

La scrivente dichiara di provvedere ad inviare via e.mail il presente elaborato peritale alla debitrice esecutata, ai creditori precedente/intervenuti ed al Custode prima del deposito nel fascicolo di causa.

Quanto sopra il sottoscritto ha l'onore di riferire con serena coscienza di aver ben operato al solo scopo di fare conoscere al Giudice la verità.

Con ringraziamenti ed ossequi

Milano, 21-9-2022






















l'Esperto Nominato
dott. arch. Vincenza Nardone



ELENCO ALLEGATI

- 1.1) Elenco formalità ipotecarie.pdf
- 1.2.1) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguita 24-5-22.pdf
- 1.2.2) Ispezione ipotecaria per soggetto eseguita 22-3-22.pdf
- 1.2.3) Ispezione ipotecaria per immobile CF Fg. 3 Mapp. 14 Sub. 3 D8.pdf
- 1.2.4) Ispezione ipotecaria per sogg
- 1.3) CERTIFICAZIONE NOTARILE
- 1.4) Certif Notaic evid.Vinci.pdf
- 2) Identificativi catastali per la vendita.pdf
- 3) Documentazione Fotografica Capannone Sub 3 Magenta.pdf
- 4) Inquadramento aerofotografico Capannone Sub. 3 D8.pdf
- 5.1) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 .pdf
- 5.2) Magenta Estratto di Mappa Fg 3 Mapp 14 - Contorno rosso.pdf
- 6) Elaborato planimetrico subalternazione.pdf
- 7) Lotto 1) Planimetria Magenta Fg 3 Mapp 14 Sub 3 D8.pdf
- 8.1) Lotto 1) Visura CF Magenta Fg 3 Mapp 14 Sub 3 D8.pdf
- 8.2) Visura CT Fg 3 Mapp 14 Magenta .pdf
- 9.1.1) Atto di fusione 15-4-2011 Rep. 67.289 Notaio Gavosto.pdf
- 9.1.2) Nota Tras 22-4-2011 nn. 7295-4365 Fusione fav
- 9.2) Nota Tras 29-1-2000 nn. 1044-803 Trasferimento sede sociale.pdf
- 9.3.1) Atto Conferimento in società 22-11-1993 Rep. 22533-1399 Notaio F. Gavosto.pdf
- 9.3.2) Nota Tras Notaio Gavosto 16-12-1993 nn. 13721-9736 Conferimento beni in società.pdf
- 9.4) 25-5-1993 Denuncia Successione vs pdf
- 9.5) Atto acquisto terreno 7-3-1971 Notaio G. Mocchi Rep. 20541.pdf
- 10.1) 23-5-2022 Riferimento Agenzia Entrate.pdf
- 10.2) Dati affitto Lotto 1) Sub. 3 D8 Magenta INT TNG 2021 3T 2572.pdf
- 10.3) Contratto affitto Magenta Lotto 1) Sub. 3 D8 TNG 2021 3T 2572.pdf
- 11) Visura camerale ordinaria eseguita.pdf
- 12) Visura APE_1513000025019.pdf
- 13) Certificato di Destinazione Urbanistica Magenta.pdf

(segue)

-  14.1) Licenza Edilizia n. 41-73 Casa.pdf
-  14.2) P.E. n. 181-77 C.E. n. 31 del 3-2-78 Ampl Capannone.pdf
-  14.3) Var 1^ P.E. n. 181-77 C.E. 119-90 Capan.pdf
-  14.4) Var 2 P.E. n. 181-77 non rilasciata Capannone.pdf
-  14.5) P.E. n. 26-85 C.E. n. 47 20-2-1985 Ricostr cop crol.pdf
-  14.6) P.E. 130-85 C.E. n. 113 12-6-85ampl .pdf
-  14.7) P.E. n. 497 Condonò n. 221-90 Casa.pdf
-  14.8) P.E. 204-91 Autorizz in Sanatoria n. 103 Recinzione.pdf
-  14.9) P.E.n. 335-91 C.E. 68-92+varC.E. 104-92.pdf
-  14.10) P.E. 108-92 Recinzione.pdf
-  14.11) P.E. 304-93 Centrale Termica.pdf
-  14.12) P.E. 35-94 C.E. n. 96 del 21-6-94 Cap.pdf
-  15.1.1) Quotazioni Geopoi Residenza.pdf
-  15.1.2) Quotazioni Geopoi Commerciale.pdf
-  15.1.3) Quotazioni Geopoi Terziaria.pdf
-  15.1.4) Quotazioni Geopoi Produttiva.pdf
-  15.2) Quotazioni PiùPrezzi.pdf
-  15.3.1) Quotazioni Borsino Immobiliare Residenza.pdf
-  15.3.2) Quotazioni Borsino Immobiliare Box.pdf
-  15.3.3) Quotazioni Borsino Immobiliare Uffici e Negozi.pdf
-  15.3.4) Quotazioni Borsino Immobiliare Locali e capannoni.pdf

* * * * *